



## UMOWA PODNAJMU

Zawarta w Opolu w dniu \_\_\_\_\_ 2024 r. pomiędzy:

OKS Odra Opole S.A. z siedzibą w Opolu, przy ul. Oleskiej 51, kod pocztowy 45-222, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000821741, z kapitałem zakładowym w wysokości 4.940.000 PLN, posiadającą numery NIP: 7543252962 i REGON: 384954549, zwaną dalej Wynajmującym, reprezentowaną przez:

Tomasz Lisiński – Prezes Zarządu,  
Ilza Gatner – Wiceprezes Zarządu,

a

---

zwaną/ym dalej Podnajemcą, reprezentowaną/ym przez:

---

łącznie zwanymi dalej także jako Strony.

### **Ponieważ:**

- (i) Wynajmujący na podstawie zawartego porozumienia, a następnie umowy najmu zawartej z Zakładem Komunalnym sp. z o.o. z siedzibą w Opolu (dalej Zakład Komunalny), dysponuje lożami biznesowymi znajdującymi się na nowobudowanym Stadionie Opolskim położonym w Opolu przy ul. Technologicznej (dalej Stadion Opolski), umożliwiającymi uczestniczenie w wydarzeniach sportowych rozgrywanych na Stadionie Opolskim, a jednocześnie wykorzystywanie ich do różnych celów biznesowych Podnajemcy,
- (ii) Wynajmujący w wyniku zaproszenia do składania ofert na zawarcie umowy podnajmu loży biznesowej (SKYBOXów) nr \_\_\_\_\_ na Stadionie Opolskim w Opolu wyłonił ofertę Podnajemcy,



- (iii) W wyniku przeprowadzonych dwustronnych negocjacji, Wynajmujący i Podnajemca, uzgodnili warunki podnajmu łoża biznesowej (SKYBOX-a) nr \_\_\_\_\_,

**Strony zawierają niniejszą Umowę Podnajmu (dalej: Umowa)**

## § 1

1. Przedmiotem Umowy jest podnajem przez Wynajmującego na rzecz Podnajemcy łoża biznesowej (SKYBOXa) nr \_\_\_\_ (dalej SKYBOX), znajdującego się na Stadionie Opolskim wraz z przynależnymi do niego .... miejscami siedzącymi na trybunie Stadionu Opolskiego, dedykowanym miejscem parkingowym przed Stadionem Opolskim i prawem do korzystania z części wspólnych Stadionu Opolskiego służących do obsługi strefy VIP i SKYBOX (dalej Przedmiot podnajmu).
2. Specyfikacja łoża biznesowej (SKYBOX) w tym powierzchnia i wymiary, standard wykończenia, ilość i rozmieszczenie przynależnych miejsc siedzących na trybunie VIP zostały określone w **załączniku nr 1** do Umowy, stanowiącym jej integralną część. Lokalizacja miejsca parkingowego przynależnego do łoża biznesowej (SKYBOX) została określona w załączniku nr 2 do Umowy, stanowiącym jej integralną część.
3. Z czynności przekazania przez Wynajmującego na rzecz Podnajemcy Przedmiotu podnajmu zostanie sporządzony Protokół zdawczo odbiorczy, dokumentujący stan techniczny Przedmiotu podnajmu z chwili jego przekazania Podnajemcy.
4. Po zakończeniu Umowy, z czynności zwrotu Przedmiotu podnajmu przez Podnajemcę na rzecz Wynajmującego zostanie sporządzony Protokół zdawczo odbiorczy, dokumentujący stan techniczny Przedmiotu podnajmu z chwili jego zdania Wynajmującemu.
5. Po zakończeniu Umowy, Podnajemca ma obowiązek zwrócić Przedmiot podnajmu w stanie niepogorszonym (w tym czysty i odmalowany SKYBOX), z uwzględnieniem wyłącznie zużycia będącego następstwem, normalnego, prawidłowego użytkowania.

## § 2

1. Podnajemca nie jest uprawniony do dalszego podnajmu SKYBOXa ani oddawania go osobom trzecim do używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
2. W podnajętym przez Podnajemcę SKYBOX nie ma możliwości zarejestrowania działalności gospodarczej.



3. Zmiana standardu wykończenia SKYBOXa, określonego w **załączniku nr 1** do Umowy jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ust.4 – 5 i 7 poniżej.
4. Zmiana standardu wykończenia SKYBOXa, o którym mowa w ust.3 powyżej, następuje na wyłączny koszt i ryzyko Podnajemcy i nie spowoduje powstania po stronie Podnajemcy jakichkolwiek roszczeń regresowych wobec Wynajmującego i Zakładu Komunalnego, z jakiegokolwiek tytułu.
5. Jakiegokolwiek zmiany w SKYBOXie, w tym zmiana standardu wykończenia SKYBOXa, wymaga zgody Wynajmującego, Zakładu Komunalnego oraz Wykonawcy Stadionu Opolskiego – MIRBUD sp. z o.o. i będą możliwe wyłącznie na warunkach określonych pisemnie przez Wynajmującego, Zakład Komunalny i Wykonawcę Stadionu Opolskiego MIRBUD sp. z o.o., co związane jest z utrzymaniem przez MIRBUD sp. z o.o. gwarancji i rękojmi na Stadion Opolski, którego investorem jest Zakład Komunalny.
6. SKYBOX, w którym nie dokonano zmian zgodnie z postanowieniami ust. 4 - 5 powyżej, po upływie okresu na jaki została zawarta Umowa, Podnajemca zwróci Wynajmującemu, w stanie w jakim został przejęty przez Podnajemcę, zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 4 powyżej.
7. SKYBOX, w którym dokonano zmian zgodnie z postanowieniami ust. 4-5 powyżej, po upływie okresu na jaki została zawarta Umowa, Podnajemca zwróci Wynajmującemu, w stanie w jakim został przejęty przez Podnajemcę zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 4 powyżej (Podnajemca przywróci na swój koszt stan z dnia przekazania SKYBOXa Podnajemcy przez Wynajmującego) lub za zgodą Wynajmującego, Podnajemca zwróci SKYBOX wraz z częścią lub całością nakładów poczynionych przez Podnajemcę na SKYBOX (bez prawa do jakichkolwiek roszczeń z tym związanych, z jakiegokolwiek tytułu prawnego ze strony Podnajemcy wobec Wynajmującego i Zakładu Komunalnego).
8. Z zastrzeżeniem postanowień ust.9 poniżej, wszelkie nakłady i koszty niezbędne do utrzymania SKYBOXa w stanie nadającym się do umówionego użytku spoczywają na Podnajemcy.
9. Niezbędne koszty i nakłady wynikające z dostosowania SKYBOXa do powszechnie obowiązujących przepisów prawa, będą spoczywały na Wynajmującym i Zakładzie Komunalnym.
10. Zobowiązania wynikające z gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę Stadionu Opolskiego – MIRBUD sp. z o.o., w odniesieniu do Przedmiotu podnajmu, będą realizowane przez MIRBUD sp. z o.o. w uzgodnieniu z Wynajmującym i Zakładem Komunalnym.

11. Podnajemca zobowiązany jest udostępnić Przedmiot podnajmu na każde żądanie Wynajmującego lub Zakładu Komunalnego, w celu realizacji postanowień ust.9 i 10 powyżej.
12. Podnajemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego i Zakładu Komunalnego, w przypadku wyrządzenia szkód w Przedmiocie podnajmu.
13. Wynajmującemu i Zakładowi Komunalnemu służy prawo kontroli stanu Przedmiotu podnajmu, w obecności Podnajemcy

### § 3

1. W dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku z zastrzeżeniem § 3 ust. 2, dostęp Podnajemców do SKYBOXa będzie zapewniony poprzez stanowisko recepcji na Stadionie Opolskim, a korzystanie ze SKYBOXa jest zapewnione od godziny 7 do godziny 22.
2. W dni, w które będą odbywać się mecze I zespołu seniorów piłki nożnej mężczyzn ODRY OPOLE lub inne mecze oficjalnie organizowane na Stadionie Opolskim (dalej: Dzień meczowy), dostęp do SKYBOX określa Wynajmujący lub inny podmiot będący organizatorem takiego meczu, a korzystanie ze SKYBOXa w tym Dniu meczowym odbywać się będzie nie wcześniej niż na 2 godziny przed rozpoczęciem meczu i nie dłużej niż do godziny 24.00 Dnia meczowego.
3. W dni meczowe Podnajemca ma zagwarantowany dostęp do strefy gastronomicznej, do ciepłego oraz zimnego bufetu, napojów (wszystko dostarczone do podnajętego SKYBOX) z wyjątkowym menu, obsługą kelnerską, w standardzie wyższym niż oferowany przez restaurację obsługującą strefę VIP na obiekcie.
4. Do SKYBOX jest przydzielona na Dzień meczowy ilość uprawnień do przebywania na terenie Stadionu Opolskiego równa liczbie przynależnych do SKYBOX miejsc siedzących na trybunie Stadionu Opolskiego.
5. Podnajemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu listę gości SKYBOX z danymi (imię, nazwisko, nr PESEL), nie później niż 24 h przed rozpoczęciem imprezy na adres: skybox@odraopole.pl
6. Strony zgodnie ustalają, iż w uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość uczestnictwa w meczach piłki nożnej z udziałem dodatkowych osób powyżej ilości określonej w § 1 ust. 1 powyżej, za odpłatnością w wysokości 250,00 zł netto za każdą kolejną osobę bez gwarancji miejsca siedzącego na trybunie VIP, wyłącznie przy zgodzie Wynajmującego, o którą Podnajemca wystąpi do 48 godzin przed meczem.

7. Podnajemca SKYBOXa będzie miał możliwość korzystania w Dniu meczowym z przynależnych do SKYBOX krzesełek znajdujących się na trybunie VIP. Ilość krzesełek przyporządkowanych SKYBOXowi i ich rozmieszczenie na trybunach Stadionu Opolskiego została określona graficznie w **załączniku nr 1** do Umowy, stanowiącym jej integralną część.
8. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszczenie przez Podnajemcę logotypów jego firmy w miejscu do tego przeznaczonym w szczególności przy drzwiach wejściowych do SKYBOXa oraz przy przynależnych do SKYBOXa miejscach parkingowych. Wielkość i forma logotypu firmy Podnajemcy, winna być uzgodniona z Wynajmującym i Zakładem Komunalnym oraz dostosowana do miejsca jego zamieszczenia.
9. Podnajemca SKYBOXa jest zobowiązany do przestrzegania Regulaminu korzystania ze Strefy VIP oraz SKYBOXów wydanego przez Zakład Komunalny oraz do przestrzegania zasad obowiązujących na terenie Stadionu Opolskiego podczas Dnia meczowego, wydanych przez Wynajmującego, Zakład Komunalny lub inny podmiot będący organizatorem takiego meczu. Regulamin korzystania ze Strefy VIP oraz SKYBOXów zostanie określony w **załączniku nr 3** do Umowy, stanowiącym jej integralną część.
10. Wynajmujący uprawniony jest do wyłączenia możliwości korzystania przez Podnajemcę z Przedmiotu podnajmu, na czas wydarzeń, które będą odbywały się na Stadionie Opolskim, a których Wynajmujący nie jest organizatorem. Dotyczy to w szczególności meczów organizowanych przez PZPN/OZPN oraz innych wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego, Zakład Komunalny lub inny podmiot. Wówczas korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu podnajmu podczas imprezy może nastąpić tylko i wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym. Wynajmujący powiadomi Podnajemcę o tym fakcie z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem w formie elektronicznej na adres e-mail, wskazany w § 7 pkt 2 poniżej. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym powyżej, o ile będzie to konieczne, przekazanie i zdanie Przedmiotu podnajmu (w tym SKYBOXa) odbędzie się zgodnie z postanowieniami § 1 ust.3 i 4 powyżej. Za szkody wyrządzone w okresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym powyżej, odpowiada Wynajmujący lub Zakład Komunalny albo inny podmiot będący organizatorem takiego meczu lub wydarzenia, a podstawą do ich stwierdzenia jest stan Przedmiotu podnajmu, ustalony zgodnie z postanowieniami zdania czwartego powyżej. W przypadku imprez płatnych Podnajemca będzie mógł korzystać z Przedmiotu podnajmu za dodatkową opłatą — po zakupie biletów z prawem pierwokupu na warunkach nie gorszych niż rynkowe.



#### § 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony \_\_ miesięcy licząc od daty wejścia w życie Umowy.
2. Wejście Umowy w życie następuje w dniu wejścia w życie Umowy najmu zawartej pomiędzy Zakładem Komunalnym sp. z o.o. w Opolu, a OKS ODRA OPOLE Spółka Akcyjna, o czym Wynajmujący poinformuje Podnajemcę o terminie do 3 dni od wejścia w życie w/w Umowy najmu, na adres e-mail, o którym mowa w § 7 pkt 2 poniżej.
3. W przypadku, gdy do dnia 31.01.2025 r. nie zostaną spełnione warunki, o których mowa w ust.2 powyżej, Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu, chyba że przed upływem powyższego terminu Strony dokonają jego zmiany w formie aneksu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 powyżej, Stronom nie będą przysługiwać z tego tytułu, ani z jakiegokolwiek innego tytułu, jakiegokolwiek roszczenia względem siebie. Postanowienia zdania 1 powyżej, dotyczą także roszczeń kierowanych ewentualnie przez Podnajemcę do Zakładu Komunalnego sp. z o.o. w Opolu.
5. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego, z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Podnajemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Przedmiot podnajmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłóce z zapłatą Czynszu i innych opłat, które winien uiszczać na rzecz Wynajmującego, co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty należności, lub
  - 3) podnajął lub oddał do używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego Przedmiot podnajmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 5

1. Z tytułu podnajmu Przedmiotu podnajmu, Podnajemca będzie płacić na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz podnajmu (Czynsz).



2. Czynnysz, o którym mowa w ust.1 powyżej, wynosi miesięcznie \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ złotych netto).
3. Wynajmujący ma możliwość waloryzacji Czynnyszu, raz do roku, po upływie 12 miesięcy obowiązywania Umowy, o wysokość Wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2026 r.
4. Do kwoty Czynnyszu, Wynajmujący będzie doliczał podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w momencie wystawienia faktury.
5. Czynnysz będzie płatny w terminie 14 dni od dnia dostarczenia przez Wynajmującego faktury.
6. Celem uniknięcia wątpliwości, Podnajemca jest zobowiązany do zapłaty Czynnyszu począwszy od miesiąca, w którym nastąpi wejście Umowy w życie, zgodnie z postanowieniami § 4 ust.2 powyżej. W przypadku, gdy Czynnysz będzie płatny za niepełny miesiąc, zostanie on obliczony jako iloczyn dni obowiązywania Umowy w miesiącu i 1/30 wysokości czynnyszu, o którym mowa w ust.2 powyżej.

## § 6

1. O ile nie zostało to uregulowane odmiennie w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, w Czynnysz zostały wliczone wszystkie koszty związane z korzystaniem z Przedmiotu podnajmu (w tym korzystanie ze SKYBOXa wraz z jego wyposażeniem i przynależnymi krzeselkami oraz miejscem parkingowym, korzystanie z części wspólnych Stadionu Opolskiego, koszty mediów części wspólnych Stadionu Opolskiego, koszty ogrzewania i chłodzenia, zużytej energii elektrycznej, wody i odprowadzonych ścieków oraz sprzątnania SKYBOXa i części wspólnych, ubezpieczenia, koszty biletów w liczbie równej ilości miejsc siedzących przynależnych do SYBOX na mecze organizowane przez Wynajmującego).
2. Sprzątnanie SKYBOXa, o którym mowa w ust.1 powyżej, obejmuje wyłącznie sprzątnanie SKYBOXa dzień po Dniu meczowym oraz 4 krotne umycie okien w SKYBOXie w roku kalendarzowym. Usługa sprzątnania SKYBOXa w innym zakresie niż określony w zdaniu 1 powyżej, będzie osobno płatna według uzgodnień z Wynajmującym.
3. W przypadku ponad przeciętnego (tj. znacząco przewyższającego średnie dla wszystkich pozostałych SKYBOX na Stadionie Opolskim) zużycia energii elektrycznej w SKYBOX, Wynajmujący ma prawo obciążyć Podnajemcę dodatkową opłatą, której wysokość zostanie ustalona przez obie strony niniejszej umowy.



## § 7

Do bieżących kontaktów Strony ustalają następujące adresy e-mail:

1. Wynajmujący: skybox@odraopole.pl,
2. Podnajemca: \_\_\_\_\_.

## § 8

1. Strony zobowiązują się, iż wszelkie dokumenty i informacje uzyskane przez przedstawicieli każdej ze Stron w związku z Umową będą wykorzystywane wyłącznie w celach przewidzianych Umową i nie zostaną ujawnione jakimkolwiek osobom trzecim.
2. Określone w ust. 1 powyżej ograniczenie nie dotyczy przypadków, w których ujawnienie informacji jest wymagane prawem.

## § 9

1. Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej.
2. W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności postanowienia kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego Umową, Strony podają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego rzeczowo według siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Lista załączników:

Załącznik nr 1 - Specyfikacja łoża biznesowej (SKYBOX).

Załącznik nr 2 - Lokalizacja miejsca parkingowego przynależnego do łoża biznesowej

Załącznik nr 3 - Regulamin korzystania ze Strefy VIP oraz SKYBOXów.

Wynajmujący:

Podnajemca: